790/08

Den 3. marts 2008 blev i sag nr. 71.481:

xxxxx xxxxx xxx
xxxxxxxx xx xxxxxxxx
xxxx xxx

mod

Alm. Brand Forsikring A/S
Midtermolen 7
2100 København Ø

afsagt sålydende

k e n d e l s e :

_____

Forsikringstageren, der i henhold til lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom har tegnet ejerskifteforsikring med ulovlighedsdækning i Alm. Brand Forsikring A/S, klager ved sin advokat over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for diverse skader på den forsikrede ejendom.

Selskabet har afvist at yde forsikringsdækning bl.a. med henvisning til, at de omhandlede forhold ikke udgør skader i forsikringsbetingelsernes forstand. Endvidere har selskabet henvist til, at det ikke er godtgjort, at et eller flere af forholdene er ulovlige, hvorfor ingen af disse er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Ejendommen, der er opført i 1969, blev ultimo 2003 købt af klageren for 950.000 kr. Ejerskifteforsikringen trådte i kraft på overtagelsesdagen den 1/2 2004. Forsikringen blev tegnet på baggrund af den i forbindelse med købet fremlagte tilstandsrapport af 26/10 2003. I forbindelse med købet modtog klageren tillige EDC-sundhedsattest.

Efter ejendommens overtagelse anmeldte klageren diverse skader til det indklagede selskab, som herefter lod ejendommen besigtige flere gange. På baggrund af de stedfundne besigtigelser anerkendte selskabet at dække enkelte forhold. De øvrige forhold blev afvist. Klageren var utilfreds hermed, hvorfor hun via sin advokat anmodede sel-

skabet om at revurdere sagen. Indvendingerne fra advokaten og de af ham fremlagte udtalelser og overslag fra entreprenør L.H. og rådgivende ingeniør O.L. resulterede imidlertid ikke i ændring af afgørelsen, hvorfor sagen efterfølgende blev indbragt for Ankenævnet for Forsikring.

Klageren har ved sin advokat over for nævnet nedlagt påstand om, at selskabet skal anerkende, at følgende forhold er dækningsberettigende: (1) mug indvendigt på ydervægge (bryggers, køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré og stue), (2) gulv meget skævt (bryggers og stue), (3) buler i glasvæv (køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré, bad og stue), (4) stærkstrømsinstallation til komfur ikke ekstrabeskyttet (køkken), (5) gulv udført uden kapillarbrydende lag (køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré og bad), (6) der ses revner gennem linoleum/vinyl (køkken), (7) gulvafløb både i bruseniche og på selve gulvet er ikke udført konditionsmæssigt (bad), (8) fundament ikke ført til frostfri dybde, (9) tærede vindtrækbånd og (10) mangler ved udvendig trappe ved hoveddør.

Til støtte for ovennævnte har klagerens advokat i den til nævnet fremsendte klageskrivelse af 20/3 2007 generelt gjort gældende, at de omhandlede forhold nedsætter bygningens værdi og/eller brugbarhed i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand, at de omhandlede forhold ikke er nævnt i den fremlagte tilstandsrapport, og at forholdene med overvejende sandsynlighed ville have medført en væsentlig prisreduktion, hvis de havde været kendt på tidspunktet for købet af ejendommen.

Heroverfor har selskabet i skrivelse af 11/5 2007 til nævnet bl.a. anført:

> "**Forhold omtalt i klage til ankenævnet**
> Herunder vil vi nærmere kommentere på hvert enkelte forhold, som advokat J.O. betegner, som mangler ved bygningen.
>
> **Mug indvendigt på ydervægge (bryggers, køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entre, bad og stue)**
> Forholdet er ikke anmeldt til Alm. Brand, ligesom vores skadekonsulent på intet tidspunkt er blevet forevist synlig forekomst af mug eller skimmel, med undtagelse af fugt-/mugpletter på bagvæg i bryggers og på elastiske fuger ved gulv i badeværelse.

At der forekommer mug- og skimmelvækst på overflader af kolde konstruktioner er meget almindeligt - i særdeleshed, hvis de er omgivet af stillestående varmere luft, f.eks. i vinduesslysninger, bag gardiner, møbler o.l. Bygninger med ydermure af gasbetonsten er kendt for et dugpunkt tæt på den indvendige side af væggen eller på selve den indvendige overflade. Den varme indeluft tiltrækkes af og slår ned på de kolde overflader, hvor der dannes kondens på overfladen og dermed risiko for mug- og skimmelvækst.

Dette er et helt naturligt resultat af den anvendte konstruktion, men situationen kan forværres af beboernes adfærd, f.eks. utilstrækkelig udluftning, placering af møblement tæt op af ydervægge o.l. En meget tæt bygning kan ligeledes forøge risikoen, idet en tæt bygning vil hindre den fornødne luftudskiftning.

På baggrund af de sparsomme oplysninger om forholdet herunder årsagen er det vores opfattelse, at forsikringstageren ikke har godtgjort, at det er en eller flere fejl ved bygningen sammenlignet med tilsvarende bygninger i gasbeton opført i 1969, der er årsag til mug-/skimmelforekomsten.

Gulv meget skævt (bryggers og stue)
For så vidt angår gulvet i bryggers, skal vi konstatere, at forholdet ikke tidligere er anmeldt til Alm. Brand, ligesom vores skadekonsulent på intet tidspunkt er forevist, hvori skævheden består, omfanget af den og eventuelt årsagen hertil.

Vi ser os derfor ikke i stand til at tage stilling til, om forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

Når det gælder gulvet i stuen, er der registreret en skævhed på mere end 12 mm pr. m² (pr. meter formentlig) ifølge advokatens beskrivelse af forholdet. Vores skadekonsulent har besigtiget forholdet, og han har også registreret, hvad han betegner som en pukkel. I henhold til vores brev af den 9. februar 2007 (advokatens bilag …), er det skadekonsulentens vurdering, at puklens højeste punkt ligger maksimalt ca. 10 mm over stuegulvets øvrige niveau. I forbindelse med sagens indbringelse for ankenævnet har skadekonsulenten udarbejdet en skitse over huset, se bilag [20].... Det skraverede felt ved skillevæg mellem stue og værelse svarer til et areal på ca. 3 m² hvor forhøjningen varierer mellem 5 - 8 mm. Der er umiddelbart tale om en forholdsvis lille forhøjning henset til, at gulvet var tæppebelagt på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen, hvorfor det næppe kan siges at have den store indflydelse på bygningens brugbarhed eller værdi, når der sammenlignes med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand.

Ydermere er der tale om et selvbyggerprojekt, hvor finishen ikke kan forventes at være helt i top med deraf mindre skævheder til følge.

Til trods for dette har vores skadekonsulent anerkendt, at forholdet - puklen - er at betragte som en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Vi har i den forbindelse anmodet forsikringstageren om at indhente et tilbud på udbedring af forholdet. På nuværende tidspunkt har vi endnu ikke modtaget et tilbud fra forsikringstagerens entreprenør.

Buler i glasvæv (køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré, bad og stue)
I lighed med nogle af de øvrige forhold, som er indeholdt i klagen, er forholdet ved glasvæv i køkken, bad og stue ikke anmeldt til Alm. Brand, hvorfor vores skadekonsulent heller ikke har besigtiget eller fået forevist disse.

Imidlertid har skadekonsulenten besigtiget de øvrige rum, hvor det samme fænomen forekommer.

Som vores skadekonsulent allerede har meddelt i vores breve af henholdsvis den 30. marts 2006 (advokatens bilag …) og 9. februar 2007 (advokatens bilag …), opfylder forholdet ikke definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand.

For det første er det vores opfattelse, at forholdet har karakter af kosmetik. Vores skadekonsulent har fået forevist nogle enkelte buler i de rum, hvor den ved overtagelsen værende overflade - malet glasvæv - er bevaret. Der synes således ikke at være tale om et omfattende problem - tværtimod. Forholdet kan derfor ikke anses for at nedsætte bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt sammenlignet med tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsestilstand.

Derudover skal vi fastholde, at den anvendte metode til fastgørelse af gipsplader på gasbetonvægge var anerkendt og alment anvendt på tidspunktet for bygningens opførelse. At fastgørelsen har den ulempe, at sømmene bliver fugtige og ruster, hvorved udspartlinger over tid løsner sig med deraf udbuling til følge. Forholdet er dermed konstruktions- og metodebetinget, hvorfor det ikke opfylder skadedefinitionen.

For god ordens skyld skal vi bemærke, at forsikringstageren i nogle rum har fjernet den glasvæv eller det tapet, som sad på væggene på overtagelsestidspunktet. Overfladerne på disse vægge er efterfølgende spartlet og malet, men det har ikke kunnet hindre, at sømhovederne danner mørke pletter på den malede overflade. Sømmene er effektive kuldebroer, og der vil hurtigt dannes kondens på sømhovederne med de mørke pletter til følge.

Som forholdet bestående i buler i glasvæv, er der tale om en naturlig følge af den anvendte byggemetode, som efter vores opfattelse var gængs og alment anvendt på tidspunktet for bygningens opførelse. Forholdet er derfor ikke dækningsberettigende under den tegnede ejerskifteforsikring.

Stærkstrømsinstallation til komfur ikke ekstrabeskyttet (køkken)
Forholdet er ikke tidligere anmeldt til Alm. Brand, og vores skadekonsulent har på intet tidspunkt fået forevist forholdet ved installationen. Vi er heller ikke bekendt med, om en autoriseret elinstallatør har undersøgt installationen og sammenholdt den med de krav, som der var på udførelsestidspunktet.

Når det gælder ejerskifteforsikringens grunddækning, bilag … *afsnit 2. Ejerskifteforsikring*, er det vores vurdering, at forholdet ikke opfylder skadedefinitionen. Installationen er formentlig af ældre dato - måske fra bygningens opførelse. På den baggrund skal vi konstatere, at forholdet ikke kan anses for at give nærliggende risiko for skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

Dækningsomfanget for den tegnede ejerskifteforsikring er imidlertid udvidet med ulovlighedsdækning, bilag … *afsnit 3. Ulovlighedsdækning*. Udvidelsen er først og fremmest betinget af, at sælger har ladet udarbejde et særligt teknisk tillæg, se bilag ... Forefindes et sådan er ejerskifteforsikringen for beboelsesbygningen alene bl.a. udvidet til at omfatte manglende funktion ved elinstallationer og ulovligheder ved samme.

Som sagen ligger dokumenteret for os, ser vi os ikke i stand til at tage stilling til forholdet. Der er for det første behov for at kende installationens alder, i modsat fald er det vanskeligt at afgøre, om der var krav til ekstrabeskyttelse af en sådan installation på udførelsestids-

punktet. Vi skal ikke afvise, at det er et krav i forhold til det nugældende stærkstrømsreglement, men det er stærkstrømsreglementet på udførelsestidspunktet, som danner grundlag for, om der er dækning under ulovlighedsdækningen.

Gulv er udført uden kapillarbrydende lag (køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré og bad)
Forholdet er ikke tidligere anmeldt til Alm. Brand, dog har vores skadekonsulent undersøgt et hjørne af gulvkonstruktionen i stuen, se bilag ... Skravering ved skillevæg mellem stue og gang viser det sted, hvor gulvkonstruktionen er brudt op. Ved den undersøgelse kunne det konstateres, at der på det pågældende sted ikke fandtes et traditionelt opbygget kapillarbrydende lag.

Vores skadekonsulent har imidlertid påvist, at opfugtningen i det pågældende område, som var den egentlige årsag til opbrydningen, ikke hidrørte fra grundfugt som følge af manglende kapillarbrydende lag, men derimod skulle tilskrives et ikke funktionsdygtigt dræn, et brud på en afløbsledning/kloakrør og manglende udstøbning, hvor elkabel er ført gennem fundamentet.

Forholdet bestående i manglende udstøbning omkring elkabel ved gennemføring i fundament er anerkendt dækningsberettigende. Vores skadekonsulent har anmodet forsikringstageren om at indhente tilbud på reparationen fra sin entreprenør. På nuværende tidspunkt har vi endnu ikke modtaget et tilbud fra forsikringstagerens entreprenør. Det er i øvrigt skadekonsulentens vurdering, at gulvkonstruktionen på det pågældende sted er tørret op, og at konstruktionen blot skal retableres, som den oprindelige. Dette arbejde er vi ligeledes indstillet på at betale, og arbejdet kan indarbejdes i tilbuddet på udstøbning omkring elkabel.

For så vidt angår den generelle anmeldelse om manglende kapillarbrydende lag, skal vi konstatere, at forsikringstageren ikke synes at have dokumenteret at det forholder sig sådan. Forsikringstageren har heller ikke godtgjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen. Som sagen ligger oplyst for os, er der ikke skader i bygningen, som indikerer, at bygningen i kraft af den anvendte konstruktion ikke er tilstrækkelig sikret mod opstigende grundfugt, og der er således ikke tale om en skade, eller et forhold der giver nærliggende risiko herfor, hvilket i øvrigt er helt i overensstemmelse med, bilag …, *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 2. pind* …

Som tidligere nævnt er den tegnede ejerskifteforsikring udvidet med ulovlighedsdækning, idet sælger har ladet udarbejde et såkaldt særligt teknisk tillæg (bilag …). I henhold til bilag … *afsnit 3. Ulovlighedsdækning*, dækker forsikringen ulovlige forhold, hvilket vil sige, at bygningen som helhed eller blot en konstruktion skal stride mod det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter. Forsikringstageren har ikke dokumenteret, at dette er tilfældet. Herudover er det en forudsætning, at bygningsmyndighederne konkret har forholdt sig til ulovligheden på baggrund af en dispensationsansøgning. Endelig fastsættes en eventuel erstatning ikke til omkostningerne ved lovliggørelse af bygningen, men på baggrund af en ejendomsmæglervurdering.

På det foreliggende grundlag skal vi imidlertid fastholde, at forsikringstageren ikke i tilstrækkelig grad har dokumenteret, at der mangler et kapillarbrydende lag under store dele af bygningen, ligesom forsikringstageren ikke har godtgjort, at forholdet opfylder skadedefinitionen eller er ulovligt i forhold til det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement - formentlig *Bygningsreglement for Købstæderne og Landet - 1966.*

Der ses revner gennem linoleum/vinyl (køkken)

Forholdet er ikke tidligere anmeldt til Alm. Brand, ligesom vores skadekonsulent på intet tidspunkt har fået forevist forholdet.

Som vi læser klagen, er der tilsyneladende tale om nogle revner i betongulvet, som er synlige gennem linoleum-/vinylbelægningen i køkken, hvilket ifølge forsikringstageren skal tilskrives, at gulvkonstruktionen er udført uden et kapillarbrydende lag. Vi mener ikke, at revnerne kan tillægges den betydning, men vi har som anført ikke fået forevist forholdet, hvorfor vi ikke kan tage stilling til forholdet på det foreliggende grundlag, som vi finder helt utilstrækkeligt dokumenteret af forsikringstageren.

Gulvafløb både i bruseniche og på selve gulvet er ikke udført konditionsmæssigt (bad)
Forholdet er ikke tidligere anmeldt til Alm. Brand, ligesom vores skadekonsulent på intet tidspunkt har fået forevist forholdet.

Som forholdet er beskrevet af advokat J.O. i klagen til ankenævnet, vil der umiddelbart være tale om et forhold som opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand. Der er imidlertid en vis sandsynlighed for, at en almindelig husforsikring med dækning for udvidet rørskade også vil dække skaden, som en utæthed på en afløbsinstallation.

Med henvisning til bilag … *afsnit 2. Ejerskifteforsikring, punkt 10. Undtagelser fra dækningen, 5. pind* …

skal vi foreslå, at forsikringstageren anmelder skaden til sin husforsikring, hvis den er tegnet med dækning for udvidet rørskade.

Har forsikringstageren ikke tegnet husforsikringen med dækning for udvidet rørskade, er forholdet ved gulvafløbene udtryk for en skade, der er dækket af ejerskifteforsikringen, og Alm. Brand vil indhente tilbud fra et firma, som kan tætne overfladen i afløbene.

Generelt
Fundament
Vi er bekendt med, at fundamentet er frigravet et enkelt sted, hvor det har vist sig, at fundamentet slutter ca. 70 cm under terræn. Dette er ikke i overensstemmelse med det på opførelsestidspunktet gældende bygningsreglement, medmindre der er udført andre foranstaltninger til sikring af bygningens fundament mod frostskader.

Det er vores opfattelse, at forsikringstageren ikke i tilstrækkelig grad har dokumenteret, at bygningens fundament er utilstrækkeligt både i forhold til risikoen for skade (skadedefinitionen) og i forhold til lovkrav på opførelsestidspunktet (ulovlighedsdækningen). For så vidt angår sidstnævnte, vil vi, i givet fald fundamentet er ulovligt, forlange, at bygningsmyndighederne konkret vurdere det ulovlige forhold på baggrund af en dispensationsansøgning.

Vindtrækbånd
Med hensyn til de tærede vindtrækbånd har vores skadekonsulent givet dækningstilsagn for ikke blot de blotlagte vindtrækbånd med tæringsskader, men også for de vindtrækbånd med tilsvarende skader som senere måtte blive blotlagt i forbindelse med renoveringen.

Udvendig trappe ved hoveddør
Vi er ikke bekendt med noget forhold ved trappe foran hoveddør. Forsikringstagerens entreprenør har i en e-mail til Alm. Brand (bilag …) alene anført:

'Vi har brudt trappen ned for at støbe en ny og stødt på problemer med kloakken.'

Hvorfor forsikringstageren har valgt at bryde den ned, er ukendt for os.

Konklusion på klage indbragt for ankenævnet
Sammenfattende skal vi konkludere, at forsikringstagerens klage til ankenævnet indeholder en lang række forhold, som vi ikke tidligere er gjort bekendt med eller har haft lejlighed til at besigtige og forholde os til.

På baggrund af vores seneste gennemgang af sagen herunder vurdering af de nye forhold, finder vi ikke anledning til at ændre på vores hidtidige vurdering, som vi mener, er korrekt."

Klagerens advokat er herefter i skrivelse af 26/6 2007 til nævnet fremkommet med bemærkninger til det af selskabet anførte. Vedlagt skrivelsen har advokaten fremsendt kopi af en af ham til bygningsingeniør O.L. fremsendt skrivelse, der er dateret 6/6 2007. Af sidstnævnte skrivelse, hvis indhold er tiltrådt af bygningsingeniøren ved tiltrædelsespåtegning af 7/6 2007, fremgår:

"Tak for godt og konstruktivt møde den 4. ds.

Jeg bekræfter, at genstanden for mødet var Alm. Brands skrivelse af 11. maj 2007 til Ankenævnet for Forsikring.

Din opgave var at kommentere de byggetekniske forhold, der er anført i Alm. Brands førnævnte skrivelse.

Mug indvendigt på ydervægge (bryggers, køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré, bad og stue).
Det første punkt vi drøftede, var mug indvendigt på ydervægge (bryggers, køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré, bad og stue).

Din umiddelbare reaktion var, at Alm. Brands betragtninger var åbenbart forkerte.

Du bemærkede, at det ikke var almindeligt, at der er mug på inderside af vægge i bygninger opført i 1969.

Du gav endvidere udtryk for, at bygningen jo er opvarmet.

Endelig bemærkede du, at bygninger opført i 1969, som udgangspunkt er opført i overensstemmelse med det daværende bygningsreglement, og at der derfor er sikret den fornødne ventilation.

Konklusionen er derfor fra din side, at det er højst usædvanligt, at en bygning fra 1969, dersom den var opført i overensstemmelse med det, der var sædvanligt i 1969, skal være angrebet af mug indvendigt på ydervægge.

Gulv meget skævt (bryggers og stue).
Næste punkt var klagen over gulv er meget skævt (bryggers og stue).

Du oplyste, at du havde besigtiget både bryggers- og stuegulv.

Du havde konstateret ved besigtigelse af gulvet, at Alm. Brands beskrivelse af forholdet er en bagatellisering af de faktiske forhold.

Du oplyste grundlæggende, at gulvet er støbt direkte på ler.

Du oplyste yderligere, at stuen er en vinkelstue, at i selve vinkelområdet, er der et område af gulvet, hvor der er en forhøjning på omkring 10-12 mm.

Ud fra puklen er der revnedannelser på hele gulvet, og det ser ud til, at gulvet adskillige steder har hævet sig og tilsyneladende afstedkommet den konstaterede revnedannelse.

Den beskedne afhjælpning Alm. Brand tilbyder, vil slet ikke være tilstrækkeligt til at afhjælpe den mangel.

Selv om bygningen i sin tid er opført som selvbyggerprojekt, er der tale om en usædvanlig forringelse i forhold til huse opført i 1969 og en omfattende afhjælpning er derfor påkrævet.

Din vurdering er, at det er nødvendigt at tage hele gulvet op, støbe nyt gulv på et kapillarbrydende lag og derefter lægge nyt gulv.

Med hensyn til bryggerset havde du konstateret, at det er meget skævt og problemstilling må antages at være præcis den samme.

Jeg registrerede, at du oplyste, at bryggersgulvet var beton.

Buler i glasvæv (køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré, bad og stue).
Du var uenig i Alm. Brands opfattelse af sagen.

Du bemærkede, at det ikke var en gængs byggemetode i 1969 at sætte plader direkte på væg.

Du er tværtimod af den opfattelse, at i 1969 var det en helt sædvanlig byggemetode, at man først opsatte forskallingsbrædder på væg. Derefter blev pladerne monteret på forskallingen.

Derefter ville der være luft mellem forskallingsbrædderne og plader, og dette var nok til at sømmene ikke rustede.

Der er derfor tale om en udsædvanlig byggemetode, der forringer bygningen i forhold til det man kan forvente af en bygning opført i 1969.

Stærkstrømsinstallation til komfur ikke ekstrabeskyttet (køkken).
Din kommentar til dette punkt var, at det efter din opfattelse altid har været et krav, at der skulle være ekstrabeskyttelse på komfur, d.v.s. forbindelse med jord.

Gulv er udført uden kapillarbrydende lag (køkken, kontor, gæsteværelse, soveværelse, entré og bad).
Umiddelbar var din bemærkning til ovenstående, at her på dette sted, har man netop konstateret, at der ikke er det sædvanlige kapillarbrydende lag under gulv.

Du oplyser yderligere, at det ikke er noget krav, at der skal være dræn omkring huset.

Det kapillarbrydende lag er netop det, der dræner under betonpladen. Når der ikke er noget kapillarbrydende lag, er en sådan konstruktion problematisk, og der er en væsentlig risiko for, at dette kan løfte hele gulvet.

Dette er din opfattelse, at der er en overvejende sandsynlighed for, at vi her har årsagen til, at gulvet løfter sig/hæver sig og slår revner.

Du bemærkede i øvrigt, at du har konstateret, hvilke er mindre ting, at der er huller i fundamentet.

For så vidt angår den generelle anmeldelse om manglende kapillarbrydende lag, oplyste du, at du var 100 % sikker på, at der ikke er noget kapillarbrydende lag og kunne herved henvise til, at der er et hul i stuen på ca. 20-30 cm. Hullet er rektangulært og 30 cm dybt.

Du konstaterede, at der ikke var noget kapillarbrydende lag det pågældende sted.

Du konkluderede, at når der ikke på dette sted, er noget kapillarbrydende lag, er der til en vished grænsende sandsynlighed for, at der heller ikke er noget kapillarbrydende lag andre steder under gulvet.

Du oplyste yderligere, at dette er en så væsentlig bygningsmangel og i øvrigt så usædvanlig og medfører betydelig risiko for, at gulvet slår revner og hæver sig, ligesom fugten ikke kan slippe væk, hvilket nødvendigvis bør afhjælpes.

I sandhedens interesse skal det oplyses, at du ikke har konstateret forhøjet fugt under gulvet.

Du oplyste i øvrigt, at der også i bygningsreglementet af 1969 var anført, at der skulle være et kapillarbrydende lag under gulv.

Der er herefter tale om, at der foreligger også en ulovlig bygningskonstruktion, som bør afhjælpes og lovliggøres.

Der ses revner gennem linoleum/vinyl (køkken).
Du oplyste, at der efter din opfattelse ikke er tvivl om, at dette er det samme problem, som også forefindes i de øvrige gulve.

Der er ikke tale om små smalle revner, men derimod tale om revner, der har en brede på ca. 5 mm.

Problemet er det samme problem, som er konstateret i de øvrige rum.

Gulvafløb både i bruseniche og på selve gulvet er ikke udført konditionsmæssigt (bad).
Det kunne konstateres, at forsikringen anerkendte nævnte gulvafløb som skade og vil dække, dersom den ikke er dækket af anden forsikring.

Det bemærkes, at der er 2 gulvafløb.

Generelt
Fundament.

Du var overbevist om, at det er hele fundamentet, der ikke er nedgravet mere end 70 cm under terræn.

Det var været en gældende regel i mange år, også før 1969, at fundamenter skal nedgraves i 90 cm dybde, hvilket regnes som en frostfri dybde.

Ved ikke at følge denne regel er der risiko for, at bygningen hæver sig, og at der opstår sætningsskader.

Din kommentar var i øvrigt, at Alm. Brand forsøger at få lovliggjort en ulovligtilstand ved papirsagsbehandling.

Dette er ikke en holdbar løsning.

Vindtrækbånd.
Dette er accepteret.

Udvendig trappe ved hoveddør.
Du bemærkede, at den udvendige trappe var skredet ud fra fundamentet og at den ikke var blevet støbt ned til frostfri dybde.

Du bemærkede, at den ikke længere var til stede og kunne således ikke besigtiges."

Efterfølgende er selskabet og klagerens advokat fremkommet med yderligere bemærkninger i skrivelser dateret 6/7 og 25/7 2007.

Selskabets taksator har den 2/10 2007 på ny besigtiget den omhandlede ejendom, og selskabet har herefter til nævnet fremsendt skrivelse af 10/10 2007, hvoraf følgende fremgår:

"Herunder følger skadekonsulentens registreringer fra genbesigtigelsen samt vores samlede vurdering af de enkelte forhold. …

Mug indvendigt på ydervægge
Der forekommer stadig mug/skimmel i form af pletter i samme omfang som tidligere. I bryggers findes det bag skabe, hvor der ikke er den fornødne luftudskiftning (bilag … samt - billede 12). For så vidt angår badeværelset, er det de elastiske fuger, som er udsatte for mug/skimmel (bilag … samt - billede 8).

Det er skadekonsulentens vurdering, at omfanget ikke er forandret, og således heller ikke forværret. Vi skal derfor fastholde, at forekomsten af mug/skimmel er konstruktionsbetinget. Det vil med andre ord sige, at den er uundgåelig med den for opførelsestidspunktet gængse og almindeligt anvendte ydervægskonstruktion. Forekomsten vil først og fremmest være udbredt på steder, hvor den varme indeluft ikke cirkuleres væk fra ydervæggen med deraf risiko for kondensering og opfugtning af materialet.

Gulv meget skævt

Gulvet er ikke mere skævt end det hele tiden har været. Der forekommer stadig en mindre forhøjning på gulvet, se skitse ... Forhøjningen ligger 5 - 8 mm over niveauet på den øvrige del af gulvpladen.

Det er vores opfattelse, at forhøjningen ikke har forandret sig, og at den uden videre kan slibes bort, hvis den af forsikringstageren ønskede gulvbelægning kræver en helt plan flade. I den forbindelse skal vi bemærke, at bygningen fremstod med et sådant gulv på overtagelsestidspunktet, uden at det tilsyneladende har medført problemer eller gener for forsikringstageren. Derfor skal vi påstå, at forhøjningen ikke har haft nogen negativ indflydelse på stuens brugbarhed. Se i øvrigt bilag … - billede af stue med retskinne (2. stk.), hvor en lægte ses lagt ud som retskinne.

Buler i glasvæv
Forsikringstageren har efterisoleret nogle af ydervæggene. Disse er markeret på skadekonsulentens skitse ... Efterisoleringen er udført som forsatsvægge, hvortil der er anvendt 50 mm sundolitplader afsluttet med gipsplader. Det er således umuligt at afgøre, om disse vægge var med buler i glasvæv på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen. For så vidt angår de resterende vægge i værelse og køkken, har skadekonsulenten ikke konstateret yderligere buler, end hvad han tidligere har registreret, se bilag … - billede 11 og 15.

I lighed med forholdet, *ad. Mug indvendigt på ydervægge*, skal vi fastholde, at der er tale om et konstruktionsbetinget forhold, og dermed almindeligt forekommende i sammenlignelige bygninger opført ved brug af gængse og anerkendte materialer, metoder og konstruktioner.

Stærkstrømsinstallation
Bygningens elinstallation er ekstrabeskyttet med et såkaldt HFI-relæ. Dette betyder ifølge vores eltekniker, at hårde hvidevarer eller andre af bygningens elinstallationer ikke skal beskyttes i videre udstrækning.

Derfor skal vi konkludere, at elinstallationen må anses for at have været lovlig på tidspunktet for forsikringstagerens overtagelse af ejendommen.

Gulv udført uden kapillarbrydende lag
Gulvkonstruktionen er nærmere undersøgt via eksisterende hul i stuegulvet, se bilag … - billede 10. Vores skadekonsulent har ved den lejlighed konstateret, at konstruktionen henholdsvis består af:

30 mm pudslag
160 mm leca-beton
100 betondæk
80 - 100 mm grus.

Som vi tidligere har redegjort for i vores breve til forsikringstageren og til nævnet, kan der ikke registreres forekomst af fugt i gulv eller beton, som kunne indikere, at gulvkonstruktionen herunder det kapillarbrydende lag ikke fungerer optimalt. Videre oplyser vores skadekonsulent, at han har talt med flere geoteknikere med forstand på jordbundsforhold, og de mener ikke, at en eventuel forekomst af ler vil kunne skubbe gulvet op.

Samlet set har vi ikke fundet anledning til at udføre yderligere destruktive undersøgelser af gulvkonstruktionen.

Der ses revner gennem linoleum/vinyl
Gulvbelægningen i bryggerset er tilsyneladende ikke lagt på et afrettet betonlag, og den ligger derfor lidt ujævnt. Derudover forekommer det sandsynligt, at gulvet er lagt som gør-det-selv arbejde, og præcisionen ved samlingerne er således ikke optimal. Det samme er tilfældet med gulvbelægningen i køkkenet. Sidstnævnte kan også være en følge af stor vandpåvirkning ved gulvvask, se bilag … - billede 1, 2, 6, 13 og 14.
…
I øvrigt skal vi bemærke, at forsikringstageren både holder hund og kat.

Alt i alt skal vi konstatere, at forholdet er udtryk for almindeligt forekommende slitage og ælde, og ikke en følge af eventuelle bevægelser i gulvkonstruktionen. Forsikringstageren har således ikke godtgjort, at forholdet opfylder definitionen på en skade i ejerskifteforsikringens forstand, herunder at forholdet har været til stede ved hendes overtagelse af ejendommen.

Gulvafløb både i bruseniche op på selve gulvet er ikke udført konditionsmæssigt
Badeværelset er med to gulvafløb (bilag … - billede 4, 5 og 9), og begge er udført med forhøjer indsats med betonstøbning imellem. Der kan ikke med det blotte øje konstateres utætheder. Det er derfor nødvendigt at udføre en såkaldt boldprøve i begge afløbsrør. Idet en eventuel utæthed er en dækningsberettigende skade under en tegnet husforsikring med rørskadedækning, har vi opfordret forsikringstageren til at anmelde forholdet til sin husforsikring, hvis den er udvidet med rørskadedækning.

Hvorvidt forsikringstageren har fulgt vores opfordring, har vi ikke kendskab til.

Fundament
Vi har ikke fundet anledning til at foretage yderligere opgravninger henset til, at bygningen ikke viser tegn på at være utilstrækkeligt funderet, såsom revner eller sætninger i ydermure.

Det er forsikringstageren, som skal sandsynliggøre, at forholdet opfylder definitionen på en skade. Dette gælder både i forhold til ejerskifteforsikringens basisdækning (bilag …, afsnit 2. Ejerskifteforsikring) og ulovlighedsdækningen (bilag … afsnit 3. Ulovlighedsdækning).

Vindtrækbånd
Intet nyt at tilføje.

Udvendig trappe ved hoveddør
Forsikringstageren har ladet en ny stor trappesten opføre, se bilag … - billede 7.

Konklusion
Sammenfattende skal vi meddele, at den udførte genbesigtigelsen ikke har bibragt nye oplysninger eller afdækket nye forhold. Vi skal med henvisning til vores ovenstående og tidligere redegørelser konstatere, at ejerskifteforsikringen ikke kan komme i betragtning for de anmeldte forhold, ud over hvad vi allerede har anerkendt."

Nævnet har fået forelagt fotos af de omtvistede forhold.

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**Afsnit 2. Ejerskifteforsikring**
…

9. Hvilke forhold er dækket
9.1.
Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

…
10. Undtagelser fra dækning
Følgende er undtaget fra den anførte forsikringsdækning:
…
- bygningens funktionsforhold (planløsning, indretning m.v. og almindelig brugbarhed i øvrigt), forhold vedrørende bygningens overensstemmelse med servitutter eller lovlighed i henhold til offentligretlige forskrifter samt æstetiske eller arkitektoniske forhold, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade, eller er nærliggende risiko for skade, jf. punkt 9.1.

…
12. Redning, bevaring og oprydning
I forbindelse med en skade, der er dækket af forsikringen, betales rimelige udgifter til redning, bevaring og oprydning.

Udbedring af skade samt fjernelse af beskadigede rester og genstande må dog ikke finde sted, før Alm. Brand har givet samtykke hertil.
…
Afsnit 3. Ulovlighedsdækning
…
Ulovlighedsdækning omfatter installationernes funktion og lovlighed samt bygningens lovlighed, i henhold til det på opførelsestidspunktet gældende småhusreglement/bygningsreglement eller tidligere tilsvarende lovforskrifter.

Det er dog en betingelse for dækning, at der ikke kan opnås dispensation hos myndighederne.
…
16. Installationernes lovlighed
Dækningen omfatter lovliggørelse af ulovlige el- eller VVS-installationer samt kloakrør, som ligger i eller under ejendommens bygninger regnet fra udvendig side af fundamentet. Installationer er ulovlige, hvis de ikke opfyldte lovkravene på udførelsestidspunktet.

17. Bygningens lovlighed
Dækningen omfatter erstatning for ulovlige bygninger og bygningsindretninger."

Nævnet udtaler:
Efter sin gennemgang af parternes indlæg til nævnet og de fremlagte bilag finder nævnet - af de af selskabet anførte årsager - ikke på det foreliggende grundlag anledning til at kritisere selskabets afgørelse, der findes at være i overensstemmelse med de gældende forsikringsbetingelser.

Dette er imidlertid ikke ensbetydende med, at en egentlig bevisførelse ved domstolene vedrørende sagens faktiske omstændigheder ikke vil kunne begrunde et andet resultat vedrørende et eller flere af de omhandlede forhold.

Med dette forbehold

b e s t e m m e s :

Klagen kan ikke tages til følge.

Marianne Højgaard Pedersen

Udskriften bekræftes

Henning Jønsson